

# Informazioni e Tendenze Immobiliari



## In questo numero

- 1 Introduzione**
- 2 L'Indagine 2015: le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città – la sicurezza in casa**
  - Tecnoborsa**L'Indagine 2015: le famiglie romane e il mercato immobiliare – transazioni effettuate e previste, mutui nel biennio 2013-2014**
  - Borsa Immobiliare di Roma
- 4 Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – Il trimestre 2015**
  - Banca d'Italia,  
Tecnoborsa,  
Agenzia delle Entrate
- 5 Le compravendite e le locazioni**
  - Istat
  - Idealista.it
- 6 I mutui**
  - Banca d'Italia
  - Abi
  - Istat
  - Crif



## 1. Introduzione

Il 2015 si apre con una conferma della tendenza al ribasso dei prezzi delle abitazioni in atto da più di tre anni. Come accade dagli inizi del 2013, anche nel I trimestre dell'anno in corso la diminuzione tendenziale è dovuta sia ai prezzi delle abitazioni esistenti sia a quelli delle abitazioni nuove e il differenziale in valore assoluto si riduce a 1,8 punti percentuali, il minimo da quando è possibile calcolare la serie storica delle variazioni tendenziali. Anche il dato congiunturale conferma il quadro di generale ribasso dei prezzi: quello registrato nel I trimestre 2015 è, infatti, il quattordicesimo calo congiunturale consecutivo e, per la prima volta, è il risultato di una diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove più ampia di quella delle abitazioni esistenti.

Invece, nel campo delle locazioni nel II trimestre del 2015 si registra ancora un lieve aumento dei canoni con un incremento dell'1% del prezzo degli affitti che salgono a una media di 8,5 euro al mese, mentre a livello annuale si registra una variazione positiva pari all'1,6%.

Per quanto riguarda l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui, nel periodo gennaio-luglio 2015 è stato pari a 26.603 miliardi di euro rispetto ai 14.605 miliardi dello stesso periodo del 2014 e l'incremento su base annua è, quindi, dell'82,2%. I mutui a tasso variabile rappresentano, nei primi sette mesi del 2015, il 49,4% delle nuove erogazioni complessive ma, nei mesi più recenti, sono in forte incremento i mutui a tasso fisso che hanno superato a luglio 2015 il 60% delle nuove erogazioni - erano meno del 20% dodici mesi prima.

Si conferma pertanto l'andamento positivo che si registra ormai da due anni a questa parte, dopo il crollo del biennio 2011-2012. Anche l'importo medio richiesto rimane ancora contenuto, frutto sia del prezzo delle abitazioni in costante calo sia dell'atteggiamento prudente da parte dei richiedenti; infatti, si è attestato su 122.319 euro, al di sotto dei valori registrati nel corrispondente mese degli anni precedenti e ben distante dal picco del 2010, quando era risultato superiore a 140.000 euro.

La perdurante cautela da parte delle famiglie, nel tentativo di individuare soluzioni che pesino il meno possibile sul reddito disponibile, trova riscontro anche nell'orientamento verso piani di rimborso più lunghi: più di 2 richieste di mutuo su 3 hanno scadenza superiore ai 15 anni.

Dunque, dopo una prolungata fase di difficoltà, coincisa con la crisi economica degli ultimi anni e, soprattutto, con la debolezza e le incertezze che hanno caratterizzato il mercato del lavoro, gli italiani stanno mostrando un rinnovato interesse per il credito richiesto per finanziare l'acquisto della casa e anche per sostenere i consumi.

Tuttavia, a seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta e le sofferenze lorde a maggio 2015 sono risultate pari ad oltre 193,7 miliardi.



## Tecnoborsa

### 2. L'Indagine 2015: le famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città – la sicurezza in casa

Il Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa - Csei, a distanza di sei anni torna a esaminare gli aspetti che riguardano la sicurezza in casa delle famiglie italiane che vivono nelle sei maggiori città – Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova – e i provvedimenti da queste adottate, in particolare per quanto riguarda il rischio di intrusioni dall'esterno e gli incidenti domestici.

**Link:** <http://www.tecnoborsa.com/indagine-tecnoborsa-2015-famiglie-italiane-e-il-mercato-immobiliare-sicurezza-in-casa>

## Borsa Immobiliare di Roma

### 3. L'Indagine 2015: le famiglie romane e il mercato immobiliare – transazioni effettuate e previste, mutui nel biennio 2013-2014

A Roma, nel biennio 2013-2014, ben il 6,1% degli intervistati ha acquistato un'abitazione, valore in crescita di 1,6 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione che aveva segnato un minimo storico e superiore alla media del 4,8% rilevata nelle sei grandi città.

**Link:** <http://www.tecnoborsa.com/indagine-tecnoborsa-2015-famiglie-romane-e-il-mercato-immobiliare-transazioni-mutui>

## Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate

### 4. Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – Il semestre 2015

Nel II trimestre del 2015 ha continuato a ridursi, seppur lievemente, la percentuale di agenti che riportano un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni. Le condizioni della domanda di immobili sono peggiorate rispetto al I trimestre, riflettendo però con tutta probabilità la diminuzione del numero di potenziali acquirenti in vista dell'approssimarsi del trimestre estivo; tuttavia, esse rimangono più favorevoli rispetto a un anno prima. Di contro, l'incidenza degli acquisti finanziati da mutui ha continuato a salire. Valutandole rispetto alla scorsa estate per eliminare gli effetti della stagionalità, le prospettive sono in miglioramento sia sul breve termine – per il mercato immobiliare nazionale e per il proprio mercato di riferimento – sia sull'orizzonte di medio termine (due anni). Le interviste del Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia si sono svolte tra il 23 giugno e il 14 luglio 2015. Vi hanno partecipato 1.343 agenzie immobiliari. Le informazioni fornite riguardano l'attività di compravendita, quella di locazione e i relativi prezzi, per il trimestre di riferimento – aprile-giugno 2015 – e in prospettiva.

**Link:** <http://www.tecnoborsa.com/sondaggio-congiunturale-mercato-abitazioni-italia-luglio-2015>

**Rispetto alla scorsa estate le prospettive sono in miglioramento pure sull'orizzonte di medio termine (due anni)**

## Istat

### 5. Le compravendite e le locazioni

Nel I trimestre 2015, sulla base delle stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipub) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento diminuisce dello 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 3,4% nei confronti dello stesso periodo del 2014. Il 2015 si apre pertanto con una conferma della tendenza al ribasso dei prezzi delle abitazioni in atto da più di tre anni. Come accade dagli inizi del 2013, anche nel I trimestre dell'anno in corso la diminuzione tendenziale è



**Con le stime preliminari del I trimestre 2015 la diminuzione dei prezzi delle abitazioni rispetto al 2010 ha raggiunto il -13,7%**

*Istat*

**Nel I trimestre 2015 sono 135.675 le convenzioni notarili per compravendite di proprietà di unità immobiliari. Il 93,3% ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo e accessori**

*Istat*

**Nel IV trimestre 2014 si registra un'inversione di tendenza con un aumento della superficie non residenziale**

*idealista.it*

dovuta sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (-3,8%), sia a quelli delle abitazioni nuove (-2%). Come risultato di questi andamenti, il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si riduce a 1,8 punti percentuali, il minimo da quando è possibile calcolare la serie storica delle variazioni tendenziali dell'Ipab. Anche il dato congiunturale conferma il quadro di generale ribasso dei prezzi: quello registrato nel I trimestre 2015 è infatti il quattordicesimo calo congiunturale consecutivo e per la prima volta è il risultato di una diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-1%), più ampia di quella delle abitazioni esistenti (-0,5%). Con le stime preliminari del I trimestre 2015 la diminuzione dei prezzi delle abitazioni rispetto al 2010 ha raggiunto il -13,7%; alla riduzione concorrono sia le abitazioni esistenti i cui prezzi, nello stesso periodo, sono scesi del 18,6% sia le nuove, per le quali si registra una variazione negativa dell'1,5%.

Nel I trimestre 2015 le convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari tornano a registrare variazioni tendenziali negative (-3,6%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La flessione interessa tutti i comparti immobiliari; si attesta al -3,5% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione e accessori (+1,5% nel I trimestre 2014) e al -5,5% per quelli ad uso economico (+1,6% nel I trimestre 2014). Il calo registrato va letto anche alla luce dell'entrata in vigore (1° gennaio 2014), del nuovo e più favorevole regime delle imposte di registro (ipotecaria e catastale), applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari. Tale regime ha, infatti, indotto un aumento dei volumi di scambio nel I trimestre 2014 e un conseguente effetto depressivo nel confronto con il I trimestre dell'anno in corso. Nel I trimestre 2015 sono 135.675 le convenzioni notarili per compravendite di proprietà di unità immobiliari. Il 93,3% ha riguardato trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo e accessori (126.541), il 6,2% unità immobiliari ad uso economico (8.371) e lo 0,5% unità immobiliari ad uso speciale e multiproprietà (763). A livello territoriale la flessione delle compravendite coinvolge tutte le aree del Paese ma è particolarmente accentuata al Centro (-6,5%), nelle Isole (-4,9%) e nel Nord-Ovest (-4,1%). Variazioni positive si registrano al Nord-Est nel settore dell'abitativo e accessori (+0,5%), e al Centro (+2,8%) e nelle Isole (+1,6%) nel comparto economico. Nel settore dell'abitativo e accessori sono gli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane a subire la riduzione maggiore (-4,4% a fronte del -2,7% dei piccoli Centri), mentre nel comparto dell'economico la caduta è più significativa nei piccoli centri (-8,7% contro il -0,4% dei grandi archivi).

Nel II semestre del 2014 l'edilizia residenziale presenta una contrazione rispetto allo stesso periodo del 2013 (-12,2% le abitazioni e -13,6% la superficie utile abitabile). Anche l'edilizia non residenziale registra una diminuzione rispetto al II semestre del 2013 (-10,8%). Il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali risulta in forte calo nel III trimestre 2014, con una variazione tendenziale del -18,8%. Tale contrazione si attenua nel IV trimestre, attestandosi a -5,1%. Analoghe considerazioni valgono per la superficie utile, che registra una flessione del 19,5% nel III trimestre 2014 e del 7,3% nel IV. Nel III trimestre del 2014 l'edilizia non residenziale presenta una superficie in forte calo rispetto allo stesso periodo del 2013 (-22,9%). Nel IV trimestre 2014 si registra, invece, un'inversione di tendenza con un aumento della superficie non residenziale pari al 3,4% rispetto allo stesso periodo del 2013.

Ancora un lieve aumento dei canoni di locazione in Italia nel II trimestre del 2015, con un incremento dell'1% del prezzo degli affitti che salgono a una media di 8,5 euro al mese. A livello annuale si registra una variazione positiva pari all'1,6%. Idealista.it, che ha condotto lo studio su un campione di 64.321 case in affitto presenti sul portale, monitorando l'andamento di 139 Comuni italiani, ha rilevato ancora una leggera prevalenza di segni meno a livello regionale (calano i prezzi in



**Sul fronte dei prezzi regionali il Lazio è stabile al top dei rendimenti da locazione**

11 Regioni su 20), ampie oscillazioni durante i mesi primaverili a livello provinciale, dove le quotazioni hanno risentito delle fluttuazioni stagionali in vista del periodo estivo e incrementi nella maggior parte delle città capoluogo, con prezzi più stabili nelle grandi città. A dispetto del trend nazionale, le Regioni in terreno positivo sono meno di quelle che chiudono il trimestre in negativo (9 su 20). La performance migliore spetta al Veneto (9%), seguita da Sardegna (4,7%) e Lombardia (3,5%). All'opposto si trovano Valle d'Aosta (-47%), Calabria (4%) e Friuli Venezia Giulia (-3,5%). Sul fronte dei prezzi regionali il Lazio è stabile al top dei rendimenti da locazione con 11,5 euro/mq, seguito da Lombardia (11 euro/mq) e Valle d'Aosta (9,4 euro/mq). I valori di locazione più bassi d'Italia si trovano nel Molise e in Calabria, solo 4,7 euro al mese. Prezzi delle locazioni a livello di aree provinciali mostrano un andamento contrastante, con 37 mercati sui 71 per i quali è stato possibile rilevare il trend in terreno positivo, mentre 39 sui 73 centri capoluogo monitorati in questo rapporto hanno incrementato il loro valore dopo gli ultimi 3 mesi. Ma, al contrario dei dati provinciali, 3 città su 4 si muovono all'interno di una forbice fisiologica di variazioni comprese tra -3% e +3%.

## 6. I Mutui

### Banca d'Italia

**A giugno i tassi d'interesse sono saliti al 3,01%**

A giugno sono saliti i tassi d'interesse al 3,01% (2,91% del mese precedente), comprensivi delle spese accessorie, sui mutui casa erogati alle famiglie. I tassi d'interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie di importo fino a 1 milione di euro sono risultati pari al 2,88% (3% nel mese precedente); quelli sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia all'1,69% (1,61% a maggio). I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere – conclude il rapporto della Banca d'Italia – sono stati pari allo 0,61% (0,67% nel mese precedente). I tassi di variazione sui dodici mesi dei prestiti al settore privato è risultato pari al -1%, alle famiglie allo 0,1% e al -1,6% alle società non finanziarie (a maggio erano rispettivamente -1,2%, -0,1% e -1,9%).

### Abi

**Luglio 2015 per i prestiti bancari a famiglie e imprese è il miglior risultato da aprile 2012**

I finanziamenti alle imprese hanno segnato nei primi sette mesi del 2015 un incremento del +16% sul corrispondente periodo dell'anno precedente (gennaio-luglio 2014). Per le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili, sempre nello stesso periodo, si è registrato un incremento annuo del +82,2% rispetto al medesimo arco temporale dello scorso anno. Nell'analogo periodo, le nuove operazioni di credito al consumo hanno segnato un incremento del +24,3%. A luglio 2015 il totale dei finanziamenti in essere a famiglie e imprese ha presentato una variazione prossima allo zero (-0,1%) nei confronti di luglio 2014, stesso valore del mese precedente e migliore rispetto al -4,5% di novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo. Questo di luglio 2015 per i prestiti bancari a famiglie e imprese è il miglior risultato da aprile 2012. Con riferimento specifico ai mutui alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni: i dati relativi al periodo gennaio-luglio del 2015 evidenziano la forte ripresa del mercato dei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni. Nel periodo gennaio-luglio 2015 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 26.603 miliardi di euro rispetto ai 14.605 miliardi dello stesso periodo del 2014. L'incremento su base annua è, quindi, dell'82,2%. L'ammontare delle nuove erogazioni di mutui nel 2015 è anche superiore sia al dato dello stesso periodo del 2013, quando si attestarono sugli 11.383 miliardi di euro, sia al valore dei primi sette mesi del 2012 (13.045 miliardi di euro). I mutui a tasso variabile rappresentano, nei primi sette mesi del 2015, il 49,4% delle nuove erogazioni complessive; infine, nei mesi più recenti sono in forte incremento i mutui a tasso fisso che hanno superato a luglio 2015 il 60% delle nuove erogazioni, erano meno del 20% dodici mesi prima.

### Abi



**A giugno 2015 i tassi d'interesse sui prestiti si sono posizionati su livelli ancora più bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,42%, minimo**

Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti all'economia sono passati da 1.673 a 1.833 miliardi di euro, quelli a famiglie e imprese da 1.279 a 1.415,5 miliardi di euro. A giugno 2015 i tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancora più bassi: il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,42%, minimo storico (3,43% il mese precedente; 6,18% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese si è collocato al 2,10% (il valore più basso da maggio 2010) dal 2,17% del mese precedente (5,48% a fine 2007); il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,75% (2,65% il mese precedente, segnando il valore più basso da ottobre 2010; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui quasi i due terzi sono mutui a tasso fisso. A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze lorde sono risultate a maggio 2015 pari ad oltre 193,7 mld, dai 191,6 mld di aprile 2015. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 10,1% a maggio 2015 (8,9% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 17% per i piccoli operatori economici (15,1% a maggio 2014; 7,1% a fine 2007), il 17,2% per le imprese (14,5% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 7,2% per le famiglie consumatrici (6,6% a maggio 2014; 2,9% a fine 2007). Anche le sofferenze nette registrano a maggio 2015 un aumento, passando da 82,3 miliardi di aprile a 83,4 miliardi di maggio. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,62% a maggio 2015 dal 4,56% di aprile 2015 (4,24% a maggio 2014; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Sulla base dell'ultimo dato disponibile, a marzo scorso il numero complessivo degli affidati in sofferenza era pari a 1.199.107 (in prevalenza imprese e famiglie). Lo spread fra il tasso medio sui prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi, a giugno 2015 è risultato pari a 207 punti base (206 punti base il mese precedente). Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti percentuali a fine 2007).

#### Istat

**Variazioni positive delle convenzioni notarili per mutui si registrano in tutte le ripartizioni geografiche**

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche (68.161 in tutto), mostrano invece una crescita tendenziale in rallentamento ma comunque pari all'8,1% rispetto allo stesso periodo del 2014. Variazioni positive delle convenzioni notarili per mutui si registrano in tutte le ripartizioni geografiche, fra le quali spicca il +15,7% del Sud e il +8,3% degli Archivi Notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane.

#### Crif

**Nel mese di luglio corre la richiesta di mutui (+63,2%) e prestiti finalizzati (+22,7%)**

Domanda di credito da parte delle famiglie: nel mese di luglio corre la richiesta di mutui (+63,2%) e prestiti finalizzati (+22,7%). Dopo una prolungata fase di difficoltà, coincisa con la crisi economica degli ultimi anni e, soprattutto, con la debolezza e le incertezze che hanno caratterizzato il mercato del lavoro, gli italiani stanno mostrando un rinnovato interesse per il credito richiesto per finanziare l'acquisto della casa o per sostenere i consumi. Nel mese di luglio si conferma in forte aumento la propensione da parte delle famiglie italiane a richiedere mutui e prestiti, come evidenziato dall'ultimo aggiornamento del Barometro Crif. La domanda di mutui da parte delle famiglie italiane continua a mantenersi su livelli record anche nel mese appena concluso, con un +63,2% rispetto allo stesso mese dello scorso anno (valore ponderato, a parità di giorni lavorativi), sebbene in attenuazione rispetto ai valori registrati nei mesi di maggio e giugno dell'anno in corso, quando la domanda ha fatto segnare rispettivamente +84,5% e +81,1%. Si conferma pertanto l'andamento positivo che si registra ormai da due anni a questa parte, dopo il crollo del biennio 2011-2012. Le evidenze dell'analisi Crif mostrano anche come l'importo medio richiesto rimanga ancora contenuto, frutto sia del prezzo delle abitazioni in costante calo sia dell'atteggiamento prudente da parte dei richiedenti: nel mese di luglio appena concluso, infatti, si è attestato su 122.319 euro, al di sotto dei valori registrati nel corrispondente mese degli anni precedenti e



ben distante dal picco del 2010, quando era risultato superiore a 140.000 euro. La tendenza a richiedere un mutuo il più contenuto possibile trova conferma anche nella distribuzione per fascia di importo: nei primi sette mesi del 2015, infatti, le preferenze degli italiani si sono concentrate nuovamente nella classe compresa tra 100.000 e 150.000 euro, con una quota pari al 30,6% sul totale, in crescita di 2 punti percentuali rispetto al 2014. La perdurante cautela da parte delle famiglie, nel tentativo di individuare soluzioni che pesino il meno possibile sul reddito disponibile, trova riscontro anche nell'orientamento verso piani di rimborso più lunghi. A questo riguardo, la distribuzione della domanda di mutui per durata mostra, ancora una volta, come più di 2 richieste di mutuo su 3 abbiano scadenza superiore ai 15 anni. Nello specifico, è la classe compresa tra i 15 e i 20 anni a essere risultata la preferita dalle famiglie italiane, con una quota pari al 24% del totale, seguita a ruota dalla fascia tra i 25 e i 30 anni, con il 21,9%, e da quella tra i 20 e i 25 anni, con il 20,3%.

# BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

## IL RIFERIMENTO ISTITUZIONALE PER CHI ACQUISTA, VENDE O AFFITTA IMMOBILI

- Agenzie Accreditate
- Valutazioni Certificate
- Listino Ufficiale
- Modulistica approvata dai Consumatori



La Borsa Immobiliare di Roma, istituita dalla Camera di Commercio di Roma, è un evoluto sistema di servizi per garantire qualità e trasparenza del mercato.



BORSA IMMOBILIARE DI ROMA. IL SISTEMA CHE TUTELA

Cerca le Agenzie Accreditate su [www.biroma.it](http://www.biroma.it) o chiama il numero verde 800-116422